

Beschlussvorlage
Nr. 168/2023

Federführung	Dezernat III Stadtplanungsamt Häussermann, Maike
--------------	--

AZ./Datum:	III/61 HN/12.07.2023		
Gremium	Behandlung	Sitzungsart	Sitzungsdatum
Bau- und Verkehrsausschuss	zur Vorberatung	öffentlich	14.09.2023
Gemeinderat	zur Beschlussfassung	öffentlich	26.09.2023

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan 22.04/6 „Alte Schule“, und Satzung über örtliche Bauvorschriften im Planbereich 22.04, Stadtteil Schmiden
hier: Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB und § 74 LBO**

Bezug:

BA vom 18.01.2018 mündlicher Sachstandsbericht

BA vom 07.06.2018
GR vom 19.06.2018
Vorlage Nr. 044/2018

Aufstellung des Bebauungsplans 22.04/6 „Alte Schule“ und einer Satzung über örtliche Bauvorschriften im Planbereich 22.04 „Alte Schule“ (Flurstück 312), Markung Schmiden; Aufhebung des Bebauungsplans S-018 innerhalb des obengenannten Geltungsbereichs.

BA vom 14.02.2019
GR vom 26.02.2019
Vorlage Nr. 011/2019

Satzung über eine Veränderungssperre für den räumlichen Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans 22.04/6 „Alte Schule“ im Planbereich 22.04 „Alte Schule“, Markung Schmiden, (Flurstück 312).

BVKA vom 21.01.2021
Vorlage Nr. 004/2021

Information zur Durchführung eines investorengestützten Architektenwettbewerbs

BVKA 16.09.2021 Information Termin erneutes Preisgericht

BVKA 14.10.2021 Information Wettbewerbsergebnis

BVKA 28.04.2022 GR 10.05.2022 Vorlage Nr. 081/2022	Erneuter Aufstellungsbeschluss
BVKA 19.01.2023 GR 31.01.2023 Vorlage Nr. 005/2023	Einleitungsbeschluss, Zustimmung zum Entwurf
BVKA 06.07.2023 GR 18.07.2023 Vorlage Nr. 157/2023	Umsetzung der Quote für sozialen Wohnraum

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat beschließt:

1. die Behandlung der während der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen entsprechend des Abwägungsvorschlages der Verwaltung (Anlage 3).
2. den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und die Satzung über örtliche Bauvorschriften 22.04/6 „Alte Schule“ im Stadtteil Schmiden in der Fassung vom 05.04.2023 gemäß § 10 BauGB und § 74 LBO als Satzung (Anlagen 1a).
Es gilt die Begründung vom 05.04.2023 (Anlage 1b).

Maßgebend ist der Geltungsbereich in der Planzeichnung des Bebauungsplans.

Sachverhalt/Antragsbegründung:

Plangebiet

Das Plangebiet mit einer Fläche von ca. 1,1 ha befindet sich im Stadtteil Schmiden, nördlich der Gutenbergstraße, zwischen Friedrichstraße und Württembergstraße.

Es ist mit Gewerbegebäuden und einem REWE-Markt bebaut und durch großzügige Stellplatzanlagen und Hofflächen fast vollständig versiegelt.

In der westlichen und nördlichen Nachbarschaft befinden sich verschiedene gewerbliche Nutzungen. Der Bereich östlich und südlich des Plangebiets ist von zum Teil kleinteiliger Wohnbebauung geprägt. Der Geltungsbereich des Plangebiets umfasst die Flurstücke 304, 310 und 312.

Planungserfordernis

Die Grundstückseigentümerin - Fischer Wohnbau GmbH - beabsichtigt ihr Grundstück, bestehend aus den Flurstücken 304, 310 und 312, baulich neu zu entwickeln. Die Planung sieht ein innerstädtisches Wohnquartier mit Handels- und Gewerbeflächen vor. Die Entwicklung der Grundstücke wird in zwei Bauabschnitte geteilt. Im ersten Abschnitt entstehen auf dem südlichen Teil ein neuer REWE-Markt und Co-Workingflächen mit darüberliegender Wohnnutzung, im zweiten Abschnitt, auf dem Grundstück des heutigen REWE-Markts, ist Wohnbebauung geplant.

Der Bebauungsvorschlag, der als Basis für diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Ergebnis eines städtebaulichen Wettbewerbes hervorgegangen ist, kann mit bestehendem Bauplanungsrecht nicht umgesetzt werden, daher ist dieses anzupassen.

Bebauungsplanverfahren

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Die Besonderheit ist hierbei, dass der sog. Vorhaben- und Erschließungsplan vom Vorhabenträger – die Fischer Wohnbau GmbH - erstellt wird und selbst Gegenstand des Bebauungsplanes wird. Ergänzt wird dieser in diesem Fall um zeichnerische und textliche Festsetzungen eines klassischen Bebauungsplans. Die Planunterlagen werden durch einen Durchführungsvertrag zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt ergänzt (s. Beschlussvorlage 166/2023).

Voraussetzung für den Satzungsbeschluss eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist der Beschluss zum unterzeichneten Durchführungstrag, der als Städtebaulicher Vertrag die Festsetzungen des Bebauungsplans ergänzt. Entscheidend ist die enthaltene Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Realisierung des Vorhaben- und Erschließungsplans innerhalb einer bestimmten Frist.

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB, Umweltbelange

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen dafür sind gegeben. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB wurde abgesehen. Eine Umweltvorprüfung in Bezug auf den großflächigen Einzelhandel wurde durchgeführt und ergab keine zusätzlichen Beeinträchtigungen. Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ist entbehrlich, da etwaige Eingriffe als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten (§ 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Die Umweltbelange wurden nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ermittelt und bewertet.

Die erforderliche artenschutzfachliche Untersuchung hat ergeben, dass durch den Bebauungsplan das Auslösen von Verbotstatbeständen nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz nicht vermieden werden kann. Für den Ausgleich sind CEF-Maßnahmen erforderlich.

Die Planungsauswirkungen auf die Schutzgüter insgesamt sind in der Begründung zum Bebauungsplan (Anlage 1) dargestellt.

Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Planunterlagen lagen in der Zeit vom 16.02.2023 bis 24.03.2023 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Rathaus Fellbach öffentlich aus.

Während dieser öffentlichen Auslegung ging eine Stellungnahme der Öffentlichkeit ein.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand im selben Zeitraum statt.

Die eingegangenen Stellungnahmen und der Abwägungsvorschlag der Verwaltung sind in der Abwägungstabelle (Anlage 3) gegenübergestellt.

Änderungen zu den Entwurfsunterlagen des Bebauungsplans

Auf Grund der Anregungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange haben sich inhaltliche Ergänzungen und Änderungen im Textteil des Bebauungsplanentwurfs und in der Begründung ergeben. So wurde entsprechend den Hinweisen des Landratsamts Rems-Murr-Kreis die Pflanzliste unter Punkt 10 der Textlichen Festsetzungen angepasst. Die Arten Akebia quinata und Fraxinus pennsylvanica wurden gestrichen. Die Aussagen zu Altlasten wurden unter Hinweisen (Punkt 6) angepasst und in der Begründung vervollständigt.

Die Stellungnahmen des Regierungspräsidiums Freiburg/Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau ergab eine Ergänzungen zur Geotechnik.

Alle vorgenommenen Änderungen schaffen keine neue Betroffenheiten; somit ist eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nicht erforderlich. Die Änderungen haben lediglich klarstellenden Charakter.

Finanzielle Auswirkungen:

- ☒ keine
- ☐ einmalige Kosten von _____ €
einmalige Erträge von _____ €
- ☐ lfd. jährliche Kosten von _____ €
lfd. jährliche Erträge von _____ €
- ☐ bei Bauinvestitionen ab 350.000 € siehe beil.
Folgekostenberechnung
- ☐ Haushaltsmittel bei Produktsachkonto _____ vorhanden
- ☐ über-/außerplanmäßige Ausgabe von _____ € notwendig
- ☐ Sonstiges

gez.
Beatrice Soltys
Bürgermeisterin

gez.
Gabriele Zull
Oberbürgermeisterin

Anlagen:

1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan - Planzeichnung mit Textteil vom 04.05.2023 (Anlage 1a) und Begründung vom 04.05.2023 (Anlage 1b)
2. Vorhabenbezogener Bebauungsplan – Vorhaben- und Erschließungsplan
3. Abwägungstabelle mit Anregungen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange